Société d'habitation Québec

L'habitat en bref

collection synthèse d'études et de recherches

N° 13

Janvier 2003

Les logements privés au Québec : un parc diversifié et une propriété fragmentée

INTRODUCTION

Il est essentiel de bien connaître les caractéristiques du parc de logements pour pouvoir apprécier l'évolution de la situation et alimenter les prises de décisions, tant publiques que privées, touchant l'habitation. Plusieurs sources de données existantes, dont les recensements, sont déjà utilisées à cette fin. Toutefois, on a constaté qu'il serait utile de pouvoir préciser certaines données ou encore d'obtenir un type d'information non disponible dans les sources existantes, tel un portrait des propriétaires bailleurs. C'est pourquoi la Société d'habitation du Québec, la Société canadienne d'hypothèques et de logement, la Régie du logement et la Régie du bâtiment du Québec ont convenu de confier à l'INRS-Urbanisation, Culture et Société la réalisation d'une étude ayant pour objet de combler ces lacunes. Les informations de base ont été obtenues grâce à une enquête téléphonique réalisée par Jolicoeur et associés, entre le 5 octobre 2000 et le 12 février 2001, auprès de locataires, de propriétaires occupants et de propriétaires bailleurs. La composition du parc de logements a été établie préalablement à l'enquête à l'aide des données disponibles de différentes sources.

La première étape de l'enquête a été faite auprès des locataires et de propriétaires occupants, suivant un plan d'échantillonnage stratifié selon la région et le mode d'occupation. En ce qui a trait aux régions, l'échantillon a été structuré de façon à obtenir des données significatives pour trois ensembles, les régions métropolitaines de recensement (1996) de Montréal et de Québec et le territoire à l'extérieur des grands centres. Pour cette étape de l'enquête, 10 330 ménages ont été interrogés, soit 6 051 ménages propriétaires occupants et 4 279 ménages locataires. La seconde étape de l'enquête a consisté à rejoindre un échantillon représentatif de propriétaires bailleurs. Les coordonnées de propriétaires ou de gérants d'immeubles fournies par les locataires des logements privés ont alors été utilisées. Dans cette seconde étape de l'enquête, l'échantillon a été stratifié en fonction de la région et de la taille de l'immeuble et 1 147 entrevues ont été menées.

LA COMPOSITION DU PARC DE LOGEMENTS

Au Québec, le parc de logements est très diversifié surtout en raison de l'importance du parc locatif privé. On note que 37,4 % des logements locatifs se trouvent dans des immeubles comptant au maximum trois logements. Les petits immeubles collectifs de 4 à 19 logements dominent, représentant 43,3 % des logements. Quant aux immeubles de 20 logements et plus, ils constituent 19 % de l'ensemble du parc ; leur proportion est deux fois plus élevée dans la région de Québec (24,2 %) et dans la région de Montréal (22,6 %) que dans les autres régions du Québec (11,3 %).

Le parc résidentiel occupé par les propriétaires compte 84,3 % de maisons individuelles, le reste étant constitué surtout d'immeubles de deux ou trois logements (10 %). Les propriétaires qui ne demeurent pas dans des maisons individuelles sont partagés presque également entre propriétaires bailleurs et copropriétaires ; ils représentent respectivement 8,7 % et 6,7 % des propriétaires occupants.

RÉPARTITION DES LOGEMENTS LOCATIFS PRIVÉS SELON LA TAILLE DE L'IMMEUBLE, PAR RÉGION (%)

	TAILLE DE L'IMMEUBLE (NOMBRE DE LOGEMENTS)								
	ENSEMBLE	1	2	3	4 À 5	6 À 9	10 À 19	20 À 49	50 ET PLUS
Ensemble du Québec	**100,0 %**	6,4 %	13,6 %	17,4 %	14,5 %	19,5 %	9,3 %	9,9 %	9,1 %
Région de Montréal	**100,0 %**	4,1 %	10,5 %	18,8 %	13,1 %	21,3 %	9,6 %	10,7 %	11,9 %
Région de Québec	**100,0 %**	5,1 %	9,3 %	12,6 %	13,4 %	20,5 %	15,0 %	14,3 %	9,9 %
Hors grands centres	**100,0 %**	10,8 %	20,2 %	16,5 %	18,3 %	16,0 %	6,9 %	7,2 %	4,1 %

PRINCIPAUX RÉSULTATS DE L'ENQUÊTE

Quelques résultats de l'enquête, parmi les plus significatifs, sont présentés ici en distinguant ceux qui concernent les propriétaires bailleurs, les ménages locataires et les ménages propriétaires occupants.

PROPRIÉTAIRES BAILLEURS ET RÉPARTITION DU PARC SELON LE NOMBRE DE LOGEMENTS POSSÉDÉS (%)

NOMBRE DE LOGEMENTS POSSÉDÉS	NOMBRE DE PROPRIÉTAIRES	PROPORTION DU PARC POSSÉDÉ
Ensemble	**277 100**	**100,0 %**
1	100 000	9,2 %
2	84 000	15,1 %
3	37 000	10,2 %
4 à 5	22 000	8,5 %
6 à 9	20 000	12,9 %
10 à 19	7 500	9,0 %
20 à 49	4 700	12,3 %
50 à 99	1 100	7,0 %
100 à 199	500	6,5 %
200 et plus	300	9,4 %

Les propriétaires bailleurs

Il y a environ 277 100 propriétaires bailleurs au Québec. La répartition du parc locatif, selon la taille du portefeuille de chaque propriétaire bailleur, révèle que la propriété locative est fragmentée en bonne partie, puisque 43 % du parc appartient aux 243 000 propriétaires (88 % de l'ensemble) qui possèdent au plus 5 logements locatifs, tandis que 220 000 d'entre eux n'en possèdent pas plus de trois. À l'autre extrême de la distribution, quelque 800 propriétaires bailleurs détiennent 100 logements et plus (15,9 % du parc de logements) tandis que 300 propriétaires en possèdent 200 et plus (9,4 %).

L'étude a distingué cinq grands types de propriétaires bailleurs, soit les personnes ou les groupes de personnes apparentées qui habitent l'immeuble touché par l'enquête, les personnes ou les groupes de personnes apparentées qui n'habitent pas l'immeuble, les groupes de personnes non apparentées, les compagnies immobilières et, enfin, les autres types de compagnies ou d'entreprises. Les deux premières catégories sont de loin les plus présentes. En effet, elles comptent au total pour 75,7 % des logements touchés par l'enquête. Les logements situés dans des immeubles de un à trois logements sont détenus essentiellement par des personnes ou des groupes de personnes apparentées (91,8 %) dont environ la moitié habitent l'immeuble même.

En réalité, ce n'est que dans le cas des grands immeubles que la part des compagnies immobilières ou autres types de compagnies devient vraiment importante: 45 % pour les immeubles de 20 à 49 logements et 72 % pour les immeubles de 50 logements et plus. Les groupes de personnes non apparentées constituent une portion significative des propriétaires (autour de 15 %) dans le cas des immeubles de 10 à 49 logements.

Le marché locatif

Au moment de l'enquête, le revenu annuel moyen par logement locatif était de 4926$ sur l'ensemble du territoire québécois. Ce revenu est sensiblement plus élevé sur le territoire des deux grands centres, où il est d'environ 5300$, qu'ailleurs au Québec où il n'est que légèrement supérieur à 4200$. Le revenu annuel varie faiblement selon la taille de l'immeuble. Seuls se distinguent les immeubles de 50 logements et plus pour lesquels le revenu annuel moyen par logement locatif est de plus de 7900$. Par ailleurs, l'enquête a permis d'estimer à 2,4 % des revenus potentiels les pertes attribuées à l'inoccupation des logements et à 1,2 %, celles qui sont attribuées à des loyers impayés.

L'enquête comprenait plusieurs questions sur les motifs d'investissement ainsi que sur les perceptions des propriétaires à l'égard de l'évolution du marché locatif au cours des cinq années précédentes. Les propriétaires qui considèrent que la situation en général s'est améliorée représentent 42 % du parc locatif, alors que ce pourcentage est de 36 % pour

RÉPARTITION DU TYPE DE PROPRIÉTAIRE, PAR LE NOMBRE TOTAL DE LOGEMENTS LOCATIFS POSSÉDÉS (%)

	ENSEMBLE	PERSONNES OU GROUPES DE PERSONNES APPARENTÉS HABITANT L'IMMEUBLE	PERSONNES OU GROUPES DE PERSONNES APPARENTÉS N'HABITANT PAS L'IMMEUBLE	GROUPES DE PERSONNES NON APPARENTÉES	COMPAGNIE IMMOBILIÈRE	AUTRE TYPE DE COMPAGNIE OU D'ENTREPRISE
1 à 2 logements	**100,0 %**	55,4 %	38,1 %	3,1 %	1,1 %	2,3 %
3 à 5 logements	**100,0 %**	46,9 %	50,0 %	1,6 %	0,6 %	0,9 %
6 à 9 logements	**100,0 %**	20,0 %	71,6 %	4,1 %	0,8 %	3,5 %
10 à 19 logements	**100,0 %**	10,6 %	69,2 %	8,2 %	8,7 %	3,3 %
20 à 49 logements	**100,0 %**	8,5 %	57,8 %	13,4 %	11,7 %	8,6 %
50 à 199 logements	**100,0 %**	3,1 %	39,3 %	13,3 %	32,8 %	11,6 %
200 logements et plus	**100,0 %**	0,2 %	18,4 %	12,3 %	54,3 %	14,8 %

ceux qui la considèrent stable et de 22 % pour ceux qui considèrent qu'elle s'est détériorée. Tous les aspects considérés sont perçus de façon plus favorable que défavorable par les propriétaires; les perceptions cumulées soit d'amélioration, soit de stabilité depuis cinq ans, sont nettement majoritaires, qu'il s'agisse de la rentabilité de l'immeuble (74 %), du taux d'inoccupation (88 %), du taux de roulement des locataires (87 %), de la qualité de la clientèle (86 %) ou de la facilité à percevoir le loyer (85 %). Il est à noter que le degré d'optimisme croit avec la taille de l'immeuble; en outre, les jugements sont nettement plus positifs dans les régions de Montréal et de Québec qu'ailleurs.

Les ménages locataires

On constate que le genre de ménage varie sensiblement en fonction de la taille de l'immeuble. Ainsi, le quart des personnes seules habitent des immeubles de 20 logements et plus, ce qui n'est le cas que de 10 % des couples avec enfants, lesquels se retrouvent très majoritairement (68 %) dans des immeubles de 5 logements ou moins. Par ailleurs, les retraités, comme les ménages dont le soutien a 65 ans et plus, se retrouvent nettement plus souvent que les autres ménages dans des immeubles de 50 logements et plus (c'est le cas pour près du quart d'entre eux).

La moitié des ménages locataires occupent leur logement depuis trois années ou moins. La durée d'occupation ne varie guère d'une région à l'autre. De façon générale, elle est légèrement plus faible dans les plus grands immeubles: le pourcentage de ménages qui occupent leur logement depuis un an ou moins est de 22 % dans les immeubles de un à trois logements comparativement à 30 % dans les immeubles de 20 à 49 logements.

Les ménages propriétaires occupants

Les couples avec enfants constituent 51 % des propriétaires de maisons individuelles; ils représentent cependant moins du quart des copropriétaires divis et indivis. En revanche, on observe que les personnes seules, qui ne forment que 14 % des ménages propriétaires, constituent plus de 37 % des copropriétaires. De même, les immeubles de 6 à 49 logements ont plus souvent la préférence des personnes seules. Dans les immeubles de 50 logements et plus, 44 % des résidants sont des couples sans enfant et 34 % sont des personnes seules.

La médiane de la durée d'occupation de son logement par le propriétaire occupant se situe à 11 ans, ce qui est près de quatre fois plus que la durée d'occupation par les locataires. En outre, 27 % des propriétaires habitent leur logement depuis plus de 20 ans et cette proportion s'élève même à 37 % pour ceux qui sont également des propriétaires bailleurs. Alors que, pour l'ensemble des propriétaires occupants, plus de 52 % des ménages demeurent dans leur logement depuis plus de 10 ans, cette proportion n'est que de 28 % pour la copropriété divise. La durée d'occupation est aussi nettement plus élevée dans les petits immeubles.

LA SATISFACTION PAR RAPPORT AU BRUIT

Si le manque d'isolation phonique dans certains immeubles résidentiels est souvent évoqué, on connaît mal la situation réellement vécue à cet égard. C'est pourquoi il a paru intéressant d'interroger les répondants sur leur niveau de satisfaction par rapport au bruit perçu à l'extérieur comme à l'intérieur de l'immeuble où ils habitent.

Les résultats sont sans doute une première sur le sujet au Québec. Le niveau de satisfaction varie beaucoup selon le mode d'occupation et la taille de l'immeuble. Les locataires sont nettement plus souvent insatisfaits que ne le sont les propriétaires: dans l'ensemble, plus de 20 % d'entre eux s'estiment «peu satisfaits» ou «pas du tout satisfaits» alors que c'est le cas de seulement 5 % des propriétaires. Le taux d'insatisfaction des locataires est le plus élevé dans les immeubles de taille moyenne (4 à 49 logements) et il dépasse 30 % particulièrement dans les immeubles de 6 à 9 logements. Chez les propriétaires, on trouve le même genre de distribution selon la taille de l'immeuble et leur insatisfaction grimpe à 23 % dans les plex de 4 à 5 logements.

Des variations sont constatées en rapport aussi avec d'autres facteurs, comme la région et l'âge, mais il est raisonnable de penser que la taille de l'immeuble joue un grand rôle en raison du type de milieu et des modes de construction qui lui sont généralement associés. Le problème est loin d'être négligeable et mérite sans doute qu'on s'y intéresse davantage, notamment en mettant au point et en diffusant les techniques d'isolation phonique applicables dans la construction, mais aussi et surtout dans la rénovation des petits immeubles collectifs.

Les travaux de rénovation

Plus de la moitié (58,2 %) des ménages déclarent n'avoir fait aucune dépense considérable durant la dernière année tandis qu'un peu plus de 8 % d'entre eux déclarent avoir déboursé moins de 1000$. Dans l'ensemble, 12,4 % des propriétaires occupants rapportent avoir effectué des travaux d'une valeur de 5000$ et plus.

Dans l'ensemble, 60 % des travaux ayant suscité la plus forte dépense ont été réalisés en ayant recours à un entrepreneur. Cette proportion varie cependant fortement selon la région: elle est de 71 % dans la région de Montréal, de 62 % dans la région de Québec et d'à peine plus de 50 % en dehors des grands centres. Elle varie également selon le type de travaux. Il semble que les travaux d'électricité sont toujours confiés à

ceux qui la considèrent stable et de 22 % pour ceux qui considèrent qu'elle s'est détériorée. Tous les aspects considérés sont perçus de façon plus favorable que défavorable par les propriétaires; les perceptions cumulées soit d'amélioration, soit de stabilité depuis cinq ans, sont nettement majoritaires, qu'il s'agisse de la rentabilité de l'immeuble (74 %), du taux d'inoccupation (88 %), du taux de roulement des locataires (87 %), de la qualité de la clientèle (86 %) ou de la facilité à percevoir le loyer (85 %). Il est à noter que le degré d'optimisme croît avec la taille de l'immeuble; en outre, les jugements sont nettement plus positifs dans les régions de Montréal et de Québec qu'ailleurs.

Les ménages locataires

On constate que le genre de ménage varie sensiblement en fonction de la taille de l'immeuble. Ainsi, le quart des personnes seules habitent des immeubles de 20 logements et plus, ce qui n'est le cas que de 10 % des couples avec enfants, lesquels se retrouvent très majoritairement (68 %) dans des immeubles de 5 logements ou moins. Par ailleurs, les retraités, comme les ménages dont le soutien a 65 ans et plus, se retrouvent nettement plus souvent que les autres ménages dans des immeubles de 50 logements et plus (c'est le cas pour près du quart d'entre eux).

La moitié des ménages locataires occupent leur logement depuis trois années ou moins. La durée d'occupation ne varie guère d'une région à l'autre. De façon générale, elle est légèrement plus faible dans les plus grands immeubles. Le pourcentage de ménages qui occupent leur logement depuis un an ou moins est de 22 % dans les immeubles de un à trois logements comparativement à 30 % dans les immeubles de 20 à 49 logements.

Les ménages propriétaires occupants

Les couples avec enfants constituent 52 % des propriétaires de maisons individuelles; ils représentent cependant moins du quart des copropriétaires divis et indivis. En revanche, on observe que les personnes seules, qui ne forment que 14 % des ménages propriétaires, constituent plus de 37 % des copropriétaires. De même, les immeubles de 6 à 49 logements ont plus souvent la préférence des personnes seules. Dans les immeubles de 50 logements et plus, 44 % des résidants sont des couples sans enfant et 34 % sont des personnes seules.

La médiane de la durée d'occupation de son logement par le propriétaire occupant se situe à 11 ans, ce qui est près de quatre fois plus que la durée d'occupation par les locataires. En outre, 27 % des propriétaires habitent leur logement depuis plus de 20 ans et cette proportion s'élève même à 37 % pour ceux qui sont également des propriétaires bailleurs. Alors que, pour l'ensemble des propriétaires occupants, plus de 52 % des ménages demeurent dans leur logement depuis plus de 10 ans, cette proportion n'est que de 28 % pour la copropriété divise. La durée d'occupation est aussi nettement plus élevée dans les petits immeubles.

LA SATISFACTION PAR RAPPORT AU BRUIT

Si le manque d'isolation phonique dans certains immeubles résidentiels est souvent évoqué, on connaît mal la situation réellement vécue à cet égard. C'est pourquoi il a paru intéressant d'interroger les répondants sur leur niveau de satisfaction par rapport au bruit perçu à l'extérieur comme à l'intérieur de l'immeuble où ils habitent.

Les résultats sont sans doute une première sur le sujet au Québec. Le niveau de satisfaction varie beaucoup selon le mode d'occupation et la taille de l'immeuble. Les locataires sont nettement plus souvent insatisfaits que ne le sont les propriétaires: dans l'ensemble, plus de 20 % d'entre eux s'estiment « peu satisfaits » ou « pas du tout satisfaits » alors que c'est le cas de seulement 5 % des propriétaires. Le taux d'insatisfaction des locataires est le plus élevé dans les immeubles de taille moyenne (4 à 49 logements) et il dépasse 30 % particulièrement dans les immeubles de 6 à 9 logements. Chez les propriétaires, on trouve le même genre de distribution selon la taille de l'immeuble et leur insatisfaction grimpe à 23 % dans les plex de 4 à 5 logements.

Des variations sont constatées en rapport aussi avec d'autres facteurs, comme la région et l'âge, mais il est raisonnable de penser que la taille de l'immeuble joue un grand rôle en raison du type de milieu et des modes de construction qui lui sont généralement associés. Le problème est loin d'être négligeable et mérite sans doute qu'on s'y intéresse davantage, notamment en mettant au point et en diffusant les techniques d'isolation phonique applicables dans la construction, mais aussi et surtout dans la rénovation des petits immeubles collectifs.

Les travaux de rénovation

Plus de la moitié (58,2 %) des ménages déclarent n'avoir fait aucune dépense considérable durant la dernière année, tandis qu'un peu plus de 8 % d'entre eux déclarent avoir déboursé moins de 1 000 $. Dans l'ensemble, 12,4 % des propriétaires occupants rapportent avoir effectué des travaux d'une valeur de 5 000 $ et plus.

Dans l'ensemble, 80 % des travaux ayant suscité la plus forte dépense ont été réalisés en ayant recours à un entrepreneur. Cette proportion varie cependant fortement selon la région: elle est de 71 % dans la région de Montréal, de 62 % dans la région de Québec et a presque plus de 90 % en dehors des grands centres. Elle varie également selon le type de travaux. Il semble que les travaux d'électricité soient fournis confiés à

un entrepreneur. Le remplacement de portes ou de fenêtres est fait par un entrepreneur dans 75 % des cas, la réfection de la toiture dans 81 % des cas et la réfection de la plomberie dans 73 % des cas. Pour les autres travaux, le recours à un entrepreneur est moins fréquent. Enfin, les propriétaires affichent un très bon taux de satisfaction par rapport aux travaux réalisés: un peu plus de 95 % se montrent très satisfaits (75 %) ou satisfaits (20 %).

CONCLUSION

Le parc des logements québécois est très diversifié. Le parc locatif contribue le plus à cette diversité, puisque l'on trouve des logements loués dans un large éventail d'immeubles de toutes tailles, tandis que le parc occupé par les propriétaires est plus homogène: on y compte 84 % de maisons individuelles. Les ménages se répartissent dans les différents types d'immeubles surtout en fonction de leur genre. Ainsi, on retrouve davantage de personnes seules dans les immeubles de 20 logements et plus. Quant aux couples avec enfants, ils habitent généralement les immeubles locatifs de trois logements ou moins; ils constituent également 51 % des propriétaires de maisons individuelles, mais moins du quart des copropriétaires divis et indivis.

L'enquête confirme par ailleurs la fragmentation de la propriété du parc locatif québécois: 88 % des propriétaires bailleurs possèdent moins de six logements, ce qui correspond à 43 % du parc locatif. Il n'en demeure pas moins qu'à l'autre extrême quelque 800 propriétaires possédant 100 logements ou plus se partagent 16 % du parc de logements. La répartition du parc locatif entre les types de propriétaires bailleurs révèle que les personnes ou les groupes de personnes apparentées possèdent près des trois quarts du parc; d'ailleurs, 27 % des logements locatifs se trouvent dans des immeubles où le propriétaire a établi sa résidence. La part des compagnies immobilières ou autres types d'entreprises est de moins de 20 % à l'échelle du Québec.

Les perceptions des propriétaires bailleurs à l'égard de l'évolution du marché sont plutôt positives: les propriétaires qui considèrent que la situation en général s'est améliorée au cours des cinq années précédentes représentent 42 % du parc locatif, alors que ceux qui considèrent qu'elle s'est détériorée en représentent 22 %.

Cette enquête et l'étude qui en fait état fournissent de nombreuses autres précisions, en particulier sur les dynamiques relatives aux marchés du logement locatif et de la rénovation, allant au-delà de ce qu'on trouve dans les sources existantes. Elle documente plusieurs questions relativement méconnues, comme la mobilité des ménages et le bruit perçu dans les immeubles. Elle aura en outre permis l'établissement d'un premier profil des propriétaires bailleurs ainsi qu'une analyse plus fine des effets de la structure particulière du parc sur la situation du logement et les choix résidentiels.

PUBLICATION

DANSEREAU, Francine et **CHOKO, Marc**.
Les logements privés au Québec : la composition du parc de logements, les propriétaires bailleurs et les résidants.
Société d'habitation du Québec. Août 2002.
53 p. et annexes.

CHARGÉS DE DOSSIER (SHQ)

Claude-Rodrigue Deschênes,
Paul Forest et **Jacques Trudel**.

Réalisé dans le cadre de la programmation de recherche de la Société d'habitation du Québec, cet ouvrage est disponible au Centre de documentation de la Société:

Succursale de Québec **Tél. : (418) 646-7915**
Succursale de Montréal **Tél. : (514) 873-9611**
ou sur son site Internet : **www.shq.gouv.qc.ca**

La Société d'habitation du Québec (SHQ) est l'organisme du gouvernement québécois responsable des politiques et des programmes en matière d'habitation. De par sa Loi, la Société a la responsabilité d'aviser le ministre des Affaires municipales et de la Métropole sur les besoins, les priorités et les objectifs de tous les secteurs de l'habitation au Québec. Aux fins de son mandat, la Société exécute ou fait exécuter des recherches, études, enquêtes ou inventaires sur les besoins et les conditions d'habitation de la population et en assume la diffusion auprès de ses partenaires.

Selon la mission qui lui est confiée, en plus de faciliter aux citoyens l'accès à un logement adéquat et de promouvoir l'amélioration de l'habitat, la Société doit favoriser le développement et la reconnaissance du savoir-faire québécois en habitation. Elle est ainsi habilitée à servir de référence et à jouer un rôle de catalyseur dans la recherche en habitation au Québec, en collaboration avec l'ensemble des intervenants du secteur.

Dépôt légal – 2003
Bibliothèque nationale du Québec
Bibliothèque nationale du Canada
ISSN 1495-9526

© Gouvernement du Québec